

北九州市立黒崎文化ホール・北九州市立八幡西図書館
指定管理者募集要項等(令和8年8月)に関する質問への回答

番号	質問	回答
1	「パンフレット等の作成をお願いする場合、市が必要負担する場合指定管理料で調整する場合もある」旨の記載がありますが、当該主旨は指定管理料に含まれる事務経費や修繕経費を活用される想定との理解でよろしいでしょうか？	指定管理料を変更することを想定しています。
2	「提案事業が採用された場合は、指定管理料を経費に充て実施できる」とありますが、今回提出する事業計画においては、提案事業の採否は不明なため、事業計画に反映させなくても良いと考えてよろしいでしょうか。 また、その場合、必要な費用は提案書に記載するものと考えてよろしいでしょうか。	提案いただく「提案事業」を含めた形で事業計画書を作成し、それに要する経費も収支計画書の支出見積に計上した上でご提出ください。
3	「人件費、物品費等の物価及び金利の変動に伴う経費の増加」において、指定管理者のリスクとなっております。一方で「著しい物価の変動に伴う経費の増加」は両社の協議となっております。近年の人件費・物価上昇は、著しい物価の変動に該当すると思われますが、協議対象となる基準について、貴市の想定をご教示ください。 また、貴市の想定がない場合、事業者から提案を行うことは可能でしょうか。	本公募において想定する物価上昇は募集要項に記載のとおりです。近年の物価上昇をもとに事業期間の物価変動を見込んでいます。この想定をさらに著しく上回る物価変動については協議の対象となるものと考えます。
4	指定管理事業の場合、一般的には物価変動に伴う協議においては、年度協定書の締結に向けた協議により、指定管理料の協議を着地させるものと存じます。本指定管理事業においても、同様と考えてよろしいでしょうか？	本公募においては、近年の物価上昇をもとに、あらかじめ事業期間の物価上昇を見込んだ指定管理料上限額を示しています。原則として通常の物価変動を理由として、年度ごとの指定管理料を年度協定の際に協議のうえ決定するものではありません。
5	「施設・設備・物品等の損傷」について、第三者の行為から生じた極めて小規模なもので相手方が特定できないもの、および特定できるが相手方に支払い能力がない場合に関して事業者リスクまたは両社の協議となっております。 修繕の対応が実績払いとなっている本事業では、指定管理者にて対応できる費目がないことや、施設所有者は貴市であることから、指定管理者が負担することは適当ではないと考えられるため、経年劣化に対する対応に準じることとしていただけないでしょうか。	管理施設の修繕等は「基本協定書(ひな型)」による対応が原則となります。 https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/001140331.pdf 北九州市指定管理者制度ガイドライン(様式・資料)P84 第三者の行為から生じた極めて小規模なもので相手方が特定できないものは、日常の施設管理を通じて損傷の防止及び早期の把握が期待されるものであることから、指定管理業務の範囲として整理しているものです。したがって、突発的な破損が発生する都度、市が追加の予算措置を行うものではありません。

6	「不可抗力」について、PFI事業とは異なり、一般的に役務提供を業とする指定管理事業においては、自然災害等による損害について発注者・施設所有者が負担するものと存じます。 貴市のリスクとして修正・整理いただけませんか？	本市指定管理業務における不可抗力に伴うリスク分担は、「基本協定書(ひな型)」に準拠することを原則としております。基本協定書ひな型は本市HP掲載のひな型でご確認いただけます。 https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/001140331.pdf 北九州市指定管理者制度ガイドライン(様式・資料)P89～90
7	指定管理者賠償責任保険、公立文化施設賠償保険の付保・加入を求められております。 当該保険の代替対応として、施設管理者賠償保険および受託者賠償保険の付保でも足ると考えてよろしいでしょうか？ また、保険内容については事業者提案と考えてよろしいでしょうか？	指定管理者募集要項及び指定管理者要求水準等仕様書に記載している保険内容に対応した、保険に加入して下さい。
8	市が見込む管理運営諸経費における修繕費相当ですが、事業者対応範囲となる1件100万円未満の修繕を実施する際、基本的には当該予算内で納めるよう貴市と協議し、実行を判断すると考えてよろしいでしょうか。	よろしいです。
9	市が見込む管理運営経費のうち、光熱水費・修繕費・その他経費の内訳がございます。 ・市が想定する管理運営費の総額(=指定管理料上限) 392,247千円 ・光熱水費 21,133千円(全体) ・修繕費 15,064千円(全体) ・その他経費 356,050千円(全体) また、(2)では、上限額には人件費や物価の変動(上昇率)を見込んでいます。 質問① 管理運営経費の総額およびその内訳の額は、事業期間(4年9カ月)の平均年額と考えてよろしいでしょうか？ 質問② 記載の金額が平均年額とした場合、光熱水費や修繕費等の金額について、初年度と5年目で金額が異なってしまうため、年度毎に各費目の金額を御提示いただけないでしょうか。 質問③ 提案にあたっての金額上限ですが、提示された指定管理料上限は、ひとつの目安であり、入札時は事業期間の合計を下回れば良いと考えてよろしいでしょうか。	回答① 管理運営経費の総額およびその内訳の額は、事業期間における一会計年度(4月1日から翌年3月31日まで)の金額です。 従って、初年度にあたる令和9年度は会計年度の金額に3/4を乗じた金額となります。 回答② 回答①のとおりです。 回答③ 指定管理料上限額は、会計年度(4月1日から翌年3月31日まで)の一年間あたりの上限とします。 なお、初年度にあたる令和9年度は会計年度の金額に3/4を乗じた金額が指定管理料上限額となります。
10	「提案可能な一年間あたりの指定管理料上限額は、「管理運営経費」から、「自主事業からの収益還元」を差し引いた額」とありますが、「管理運営諸経費」=392,247千円との理解でよろしいでしょうか。	「管理運営経費」=392,247千円です。

11	指定管理料上限額について、下記の記載がございます。 (抜粋) ※上限額には、毎年度の人件費や物価の変動(上昇率)を見込んでいます。 [黒崎文化ホール](上昇率)人件費16.78%/年平均、物件費4.95%/年平均 [八幡西図書館](上昇率)人件費14.73%/年平均、物件費4.95%/年平均 人件費・物価上昇の変動について年平均とありますが、例人件費16.78%の場合、約5年間で16.78%ではなく、毎年16.78%の上昇を見込んだ予算設定との理解で良いか、再度確認させていただきたくお願い致します。	募集要項12ページに示した人件費や物価の変動(上昇率)の見込みは、基準年に対する5年間の平均額の割合を参考として表示しているものです。
12	「地元企業」の定義について、19頁(6)地元団体の優遇措置に記載のある市内団体および準市内団体と同義との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。
13	「最新の「建築保全業務共通仕様書」(国土交通省大臣官房庁営繕部監修)に基づき、本施設に適した効果的・効率的な維持管理方法を計画し、実施するものとします」とありますが、共通仕様書を基本としつつ、事業者のノウハウにより実施内容・頻度等の提案は可能と考えてよろしいでしょうか。	「基本仕様書に基づく提案」が基本であり、市が求める水準以上の維持管理の方法は提案可能です
14	最適な状態に保ち、快適で安全な環境を提供する旨の記載がありますが、機能維持を前提として、一定の経年劣化は許容されると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。
15	市所有の備品について、業務対象範囲を明確にするため、備品リストについてご教示ください。	募集要項26ページに記載のとおり、別途、追加配布します。
16	毎年度の人件費、物件費の変動に関する上昇率の考え方およびその根拠(データ等)についてご教示願います。 また、「物件費」については「人件費」以外のものすべてを指しているのかご教示願います。	本市が想定する人件費及び物件費に対して、令和13年度までの変動を加味して上限額を算定しています。積算根拠については非公開とさせていただきます。なお、ここでの物件費とは人件費以外の費用を指します。
17	「非常用発電機点検」の発電機負荷試験の記載が有りませんが実施必要の認識でよろしいでしょうか？	実施が必要です。
18	「空調設備点検」において、法定フロン点検が必要な対象機器はありますか？台数をご教示ください。	法定フロン点検の対象機器は、26台(ホール棟：12台、図書館棟：14台)です。

19	電気主任技術者の選任は外部委託でも問題ないでしょうか？	法に基づいた外部委託の方法も可とします。
20	防火設備点検の項目が有りませんが、実施必要との認識で宜しいでしょうか？	実施が必要です。